

ડ્રાફ્ટ.

**શ્રી.
બાનાખતનો કરાર.**

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના શહેર વડોદરામાં વડસર ગામ તરફ જવાના રોડ પર આવેલ મોજે ગામ - વડસરની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૩૨ પૈકી દક્ષિણ-પુર્વ તરફના ખુણે આવેલ ૨,૬૭૯.૪૫ ચોરસ મીટર જમીનમાં આવેલ "VALLABH VATIKA -2 " નામથી રેસીડેન્શીયલ ડુપ્લેક્ષ સ્કીમનું આયોજન કરેલ છે તે યોજનામાં આવેલ પ્લોટ/ડુપ્લેક્ષ નંબર : વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર.....

આજરોજ તા. ... માહે : જુલાઈ સને : ૨૦૧૭ ના રોજ આ કરાર લખાવી લેનાર :-

એક પક્ષવાળા :

**શ્રી/શ્રીમતી, ઉ.વ.આ..., ધંધો :
રહેવાસી :**

જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં એક પક્ષવાળા - વેચાણ રાખનાર તરીકે સંબોધવામાં આવે છે, અને સદરહું સંબોધનના અર્થમાં એક પક્ષવાળા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવે છે.

{PAN NO : }

બીજા પક્ષવાળા :

શ્રીનાથ એસોસીએટસ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી ભાગીદાર શ્રી નીખીલભાઈ ડાહ્યાભાઈ ગજજર, ઉ.વ.આ.૪૭, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : એફ/૨૩૮, સહજાનંદ કોમ્પલેક્ષ, માંજલપુર, વડોદરા.

જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં બીજા પક્ષવાળા - વેચાણ આપનાર પેઢી તરીકે સંબોધવામાં આવે છે, અને સદરહું સંબોધનના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા તથા તેઓના હાલના તેમજ વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના ના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવે છે.

{PAN NO : ACZFS 1312A}

આ બાનાખતનો કરાર અમો બીજા પક્ષવાળા તમો એક પક્ષવાળાને લખી આપીએ છીએ કે,

અમો બીજા પક્ષવાળા પેઢીની માલીકી કબજા ભોગવટાની બીનખેતીની જમીન જે શહેર વડોદરામાં વડસર ગામ તરફ જવાના રોડ પર આવેલ મોજે **ગામ - વડસરની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૩૨ પૈકી દક્ષિણ-પુર્વ તરફના ખુણે આવેલ ૨,૬૭૯.૪૫ ચોરસ મીટર** જમીન અમો બીજા પક્ષવાળા એ સદરહું જમીનના અગાઉના માલીક **એચપીએસ ગેસીસ લી., {HPS Gases Limited}** એ નામની કંપની તર્ફે ઓથોરાઈઝ્ડ ડાયરેક્ટર **શ્રી યોગેન્દ્ર ગંગવાલ સન ઓફ હુકમચંદ ગંગવાલ** પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ **દસ્તાવેજ નંબર : ૫૯૨૮** તા. ૧૮ એપ્રિલ ૨૦૧૬ થી વેચાણ રાખેલ છે. અને ત્યારથી સદરહું જમીનના અમો એકમાત્ર પેઢી માલીક, કબજેદાર અને ભોગવટેદાર છીએ.

સદર જમીન પર બાંધકામ કરવા માટે વડોદરા મહાનગરપાલિકા તરફથી બાંધકામની પરવાનગી - રજાચીટ્ટી નંબર : વોર્ડ/૧૨, એલ-૧૭૮/૨૦૧૫-૨૦૧૬ તા. ૩૦.૦૩.૨૦૧૬ થી પ્લોટ નં. ૧ થી ૨૦ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર (પાર્ટ) તથા પ્લોટ નં. ૨૧ માં ગ્રા.ફ્લોરના ભાગ પર કોર્મશીયલ દુકાનો તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર, સેકન્ડ ફ્લોર બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. અને તે પરવાનગી મુજબ અમો બીજા પક્ષવાળાએ મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ સદર નીચેના પરિશિષ્ટવાળી જમીનમાં **"VALLABH VATIKA -2"** નામથી રેસીડેન્શીયલ ડુપ્લેક્ષ સ્કીમનું આયોજન કરેલ છે તે યોજનામાં આવેલ મીલ્કત તમો એક પક્ષવાળાને આજરોજ આ બાનાખત કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવે છે તે મીલ્કતનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

પરિશિષ્ટ. કરારવાળી મીલ્કતનું વર્ણન.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા (**વિભાગ - ૩ અકોટા**) ના શહેર વડોદરામાં વડસર ગામ તરફ જવાના રોડ પર આવેલ મોજે **ગામ - વડસરની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૩૨ પૈકી દક્ષિણ-પુર્વ તરફના ખુણે આવેલ ૨,૬૭૯.૪૫ ચોરસ મીટર** જમીનમાં વડોદરા મહાનગર પાલિકા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ નકશા મુજબ **"VALLABH VATIKA -2 "** એ નામથી રેસીડેન્શીયલ ડુપ્લેક્ષ સ્કીમની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે તે યોજનામાં આવેલ **પ્લોટ નંબર :** જેના **પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ** **ચોરસ મીટર છે.** અને સદર પ્લોટને વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતા ફાળે આવતા રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટનું માપ **..... ચોરસ મીટર** મળી **કુલ** **ચોરસ મીટર છે.** તે પ્લોટ આજરોજ તમો એક પક્ષવાળાને આ બાનાખત કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવે છે તે પ્લોટનીચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પરિચ્છે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

ઉપર જણાવ્યા મુજબ પરિશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મીલકત તમો એક પક્ષવાળાને નીચેની શરતોને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટ શરત સાથે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવે છે.

(૧) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત તમો એક પક્ષવાળાને આ બાનાખત કરારથી કુલ **રૂ.**/- **અંકે રૂપિયા** **.....પુરામાં** વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, અને સદરહું મીલકત તમો એક પક્ષવાળા ઉપરોક્ત વેચાણ કિંમતમાં વેચાણ લેવા રાજીખુશી અને તૈયાર છો.

(૨) સદર બાનાખત કરારના બાના પેટે તમો એક પક્ષવાળાએ **રૂ.**/- પુરા અમો બીજા પક્ષવાળા પેઢીને નીચે મુજબની વિગતથી ચુકવી આપેલ છે. અને જે વેચાણ અવેજ પેટે મળેલ છે.

રૂ.

(૩) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળી મીલકતના બાના પેટે આપેલ રકમ, વેચાણના અવેજની કુલ કિંમતમાંથી બાદ કરતા બાકી રહેલ વેચાણના અવેજની કિંમત તમો એક પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને આ કરારની સમય મર્યાદામાં એટલે કે બાનાખતના દિનથી **માસ : ૬** માં ચૂકવેથી ભરપાઈ કરવાની છે અને સમયસર પેમેન્ટની ચૂકવણી તે આ કરારની મહત્વની શરત છે. અને સદરહું મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ મળ્યેથી તમો એક પક્ષવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સુપ્રત કરવામાં આવશે.

(૪) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળી મીલકતના વેચાણના અવેજની બાકી રહેલ રકમ તમો એક પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને ઉપરોક્ત **પેરા નં. ૩** માં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં ચૂકવવાની રહેશે. અને સમયસર પેમેન્ટની ચુકવણી તે આ કરારની મહત્વની શરત છે. તે મુજબની સ્પષ્ટતા થયેથી જ આ બાનાખતનો કરાર તમો એક પક્ષવાળાને કરી આપેલ છે.

(૫) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળી મીલકતના વેચાણના અવેજની પુરેપુરી વેચાણ કિંમત તમો એક પક્ષવાળા જો આ કરારની સમય મર્યાદામાં અમો

બીજા પક્ષવાળાને ચૂકતેથી ભરપાઈ કરવામાં કસૂર કરશો તો આ કરારનો આપોઆપ અંત આવેલો ગણાશે અને સદર મીલકત તે સમયે જે સ્થિતિમાં હશે તે સ્થિતિમાં અમો બીજા પક્ષવાળા અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થાને વેચાણ આપવા હકકદાર થઈશું અને તેવે સમયે તમો એક પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને બાના પેટે આપેલ રકમ ફોરફીટ કરવામાં આવશે. તે સિવાય જે કાંઈ રકમ તમો એક પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને ચૂકવેલ હશે તે બાનાખત કરાર કેન્સલ થયાના દિનથી માસ : ૮ (એટલે કે ૨૪૦ દિવસ) પુરા થયેથી કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર વગર પરત કરવામાં આવશે. વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, અમો બીજા પક્ષવાળા એ કરી આપેલ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા અંગે જે કાંઈ સ્ટેમ્પ તથા રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ તથા અન્ય જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચ કાપી તમો એક પક્ષવાળાને બાકીની રકમ પરત આપવામાં આવશે અને તે અંગે તમો એક પક્ષવાળાની કાનૂની કે અન્ય કોઈપણ જાતની તકરાર ચાલશે નહીં. અને જો તેવી કોઈપણ કાનૂની કે અન્ય કાર્યવાહી કરશો તો તે અંગે થનાર તમામ ખર્ચ તેમજ તે થકી અમો બીજા પક્ષવાળાને થનાર નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો એક પક્ષવાળાની રહેશે તેમ સ્પષ્ટ નક્કી થયેથી જ આ બાનાખતનો કરાર તમો એક પક્ષવાળાને અમો બીજા પક્ષવાળાએ કરી આપેલ છે.

(૬) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળી મીલકતના બાનાખત કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે થનાર તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ, વકીલ ફી ઇતર તમામ ખર્ચની માત્ર તમો એક પક્ષવાળાએ ભોગવવાની છે તેમ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે. તેમજ કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા કે રાજ્ય સરકાર દ્વારા જે કોઈ સર્વીસ ટેક્સ કે અન્ય ટેક્સ કે વેરા ભરવાના આવે તે તમામ રકમ તમો એક પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા અલગથી ચૂકવવાની રહેશે તેમ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે.

(૭) સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના વેરા, ટેક્સ મહેસુલ વિ. જે કાંઈ આવે તે અમોએ ભરવાના છે અને ત્યારબાદના તમો એક પક્ષવાળાએ ભરવાના છે. સદરહુ પ્લોટ ઉપર મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ તમો એક પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળા શ્રીનાથ એસોસીએટસ નામની પેઢી પાસે કરાવી લેવાનું રહેશે અને તે બાંધકામની જે કાંઈ રકમ થાય તે તમો એક પક્ષવાળાએ શ્રીનાથ એસોસીએટસ નામની પેઢીને બારોબાર ચૂકવવાની રહેશે તેમ સ્પષ્ટ નક્કી કરી આજરોજ આ બાનાખતનો કરાર તમો એક પક્ષવાળાને કરી આપેલ છે

(૮) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળી મીલકતમાં જે "VALLABH VATIKA -2" નામથી દુપ્લેક્સ મકાનોનું બાંધકામ થનાર છે તે તમામની કાયમી દેખરેખ, સાફ-સફાઈ, જાળવણી તથા મેઈન્ટેનન્સ માટે એક એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવશે અને તે માટે તમો વેચાણ રાખનાર સાથે નક્કી

:: પ ::

થયા મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ થતા પહેલા એસોસીએશનના નામથી ચેકથી આપવાના રહેશે. અને એસોસીએશનના જે કોઈ નિયમો હોય તેનું વેચાણ રાખનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૯) સદરહુ જમીન ઉપર જે યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે **"VALLABH VATIKA -2"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે અને સદરહુ યોજનાના નામમાં ફેરફાર કરવા અંગે તમો એક પક્ષવાળા કે **"VALLABH VATIKA - 2"** નામની યોજનામાં અન્ય પ્લોટ/મીલ્કત વેચાણ રાખનારાઓને કોઈ હક્ક કે અધિકાર નથી.

ઉપરના વર્ણનવાળી મીલ્કત અમો બીજા પક્ષવાળાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાવાળી છે તેમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હક્ક હીત સબંધ સમાયેલો નથી. તે કોઈને ગીરો વેચાણ બક્ષીસ બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ જાતના લખાણથી લખી આપેલ નથી. સદર મીલ્કતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને તે વેચાણ આપવાનો અમોને પુરતો હક્ક અને અધિકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર કરાર અમોએ લખી આપેલ છે.

ઉપર મુજબનો કરાર આજરોજ આપણ બન્નેવ પક્ષોએ વાંચી સમજી વિચારી અક્કલ હોશીયારીથી વડોદરા મૂકામે કરેલ છે અને તે આપણ બન્નેવ પક્ષવાળાઓને તથા આપણા વંશ વાલી વારસો ઈત્યાદી તમામને કબૂલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ.

શ્રીનાથ એસોસીએટ્સ નામની
ભાગીદારી પેઢી વતી ભાગીદાર

(શ્રી નીખીલભાઈ ડાહ્યાભાઈ ગજજર)
બીજા પક્ષવાળા.